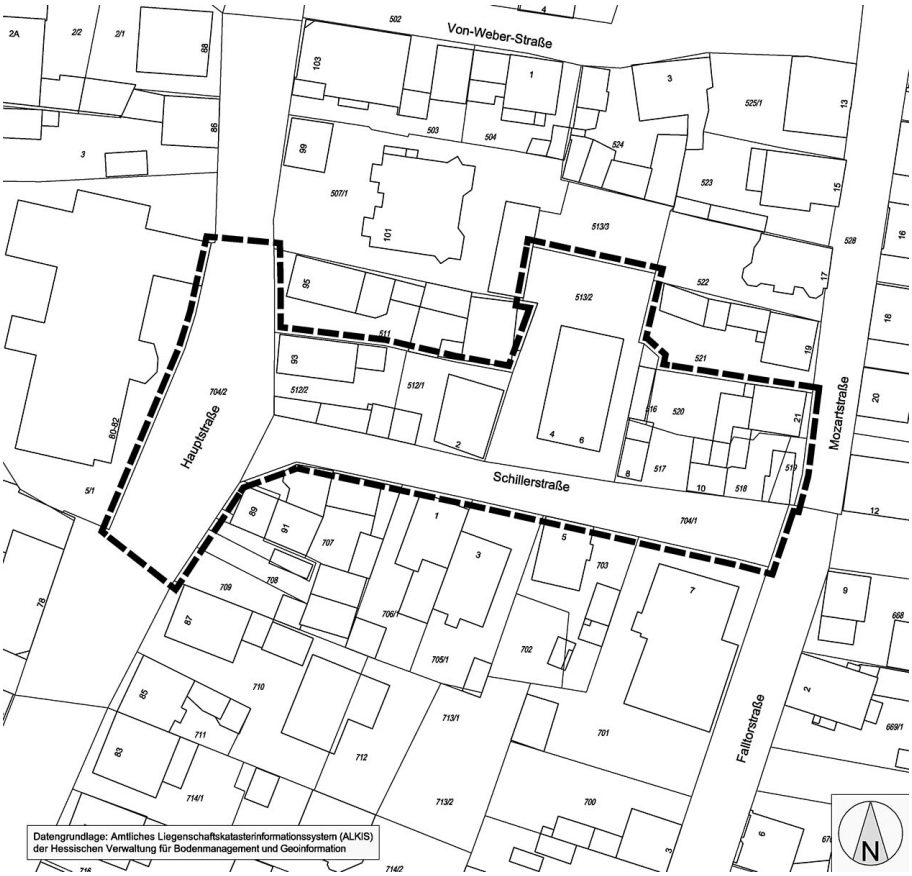
Stadt Rodgau

Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 30
„Hauptstraße – Schillerstraße“



Entwurf

Stand: 15.04.2025

Stadt Rodgau

Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße – Schillerstraße“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Rodgau
Stand: 15.04.2025

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

NaturProfil
Planung und Beratung

NaturProfil – Planung und Beratung
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg

Inhalt

A Rechtsgrundlagen 5
1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 5
2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 5
B Planungsrechtliche Festsetzungen 6
1 Art der baulichen Nutzung 6
1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 6
2 Maß der baulichen Nutzung 6
2.1 Zahl der Vollgeschosse 6
3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 6
4 Stellplätze, Carports und Garagen 6
4.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 6
4.2 Allgemeines Wohngebiet WA2 6
5 Verkehrsflächen 7
5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 7
6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7
6.2 Fassadenbegrünung 7
6.3 Baufeldkontrolle 7
C Hinweise 8
1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 8
2 Sicherung von Bodendenkmälern 8
3 Bodenveränderungen / Altlasten 8
4 Verwertung von Niederschlagswasser 9
5 Artenschutz 9
6 Immissionsschutz 9
D Begründung 10
1 Anlass und Aufgabenstellung 10
2 Lage und Abgrenzung 10
3 Übergeordnete Planungen 11
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 11
4 Verfahrensablauf 12
5 Gewährleitung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB 13
6 Bestehende Rechtsverhältnisse 13
7 Bestandsdarstellung und Bewertung 14
7.1 Verkehrliche Situation 14
7.2 Städtebauliche Situation 17
8 Planerische Zielsetzung 18
9 Planungsrechtliche Festsetzungen 19

9.1 Art der baulichen Nutzung 20
9.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 20
9.2 Maß der baulichen Nutzung 20
9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 20
9.4 Verkehrsflächen 20
9.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
9.5.1 Begrünung und Bepflanzungen 20
9.5.2 Artenschutz 21

10 Belange des Umweltschutzes 21
10.1 Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung der Planung 21

11 Artenschutz 25

12 Immissionsschutz 26
12.1 Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung 26
12.2 Diskussion der Ergebnisse und Anmerkungen 27

13 Ver- und Entsorgung 29
13.1 Trink- und Löschwasserversorgung 29
13.2 Abwasserentsorgung 29

E Verzeichnisse 30

1 Abbildungsverzeichnis 30

2 Tabellen 30

A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 beträgt II.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA1

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Allgemeines Wohngebiet WA2

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzliste unter Punkt C1 in den Hinweisen ist zu beachten. Je angefangene 200 m² nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist 1 Laub- bzw. Obstbaum nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen binnen eines Jahres auf dem Grundstück vorzusehen.

6.2 Fassadenbegrünung

Ab 20 m² fensterlose geschlossene Wandfläche ist eine Fassadenbegrünung mit mindestens einer Kletterpflanze pro laufender Meter Wand oder eine alternative vertikale Begrünung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten, sofern die Fassade nicht mit Photovoltaikmodulen oder zulässigen Werbeanlagen belegt ist.

6.3 Baufeldkontrolle

Vor Beginn von Sanierung oder Abrissarbeiten sind die Bestandsgebäude hinsichtlich eines Besatzes durch Brutvögel oder Fledermäuse zu überprüfen. Bei Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September ist auch der Gehölzbestand hinsichtlich eines Besatzes durch Brutvögel zu überprüfen Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abrisses bei Vogelfund).

C Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume

Acer campestre -	Feldahorn i. S.
Acer platanoides -	Spitzahorn i. S.
Carpinus betulus -	Hainbuche
Prunus avium -	Vogelkirsche
Sorbus media-	Mehlbeere
Tilia cordata -	Winterlinde i. S
Tilia platyphyllos -	Sommerlinde i. S.

sowie Obstbäume regionaler Sorten und klimaresiliente Bäume aus dem Online-Tool des HLNUG KLIMPRAX Stadtgrün.

Sträucher

Cornus sanguinea -	Roter Hartriegel
Corylus avellana -	Hasel
Virburnum opulus -	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier ovalis -	Felsenbirne
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare-	Gewöhnlicher Liguster
Crataegus monogyna-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata-	Zweigriffeliger Weißdorn

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von einem Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse) auszugehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. ab dem 01.10. bis zum 28. bzw. 29.02. des Folgejahres, durchzuführen. Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder der Abriss von baulichen Anlagen sollten möglichst im Zeitraum zwischen dem 01.11. und 28. bzw. 29.02. des Folgejahres begonnen werden. Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden ist unabhängig der vorgenannten Fristen vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Gemäß § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden.

6 Immissionsschutz

Bezüglich der vorliegenden Verkehrslärmbelastung wird auf das Erfordernis eines Schallschutznachweises im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. Die Berechnung der dazu erforderlichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ können mit dem Verweis auf die in der DIN 4109-2:2018-01 beschriebenen Berechnungsmodalitäten auf der Grundlage des Gutachtens Nr. T 6265 Rev. 1 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 08. April 2025 vorgenommen werden.[1]

[1] TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH, Frankfurt am Main: Gutachten Nr. T 6265-Rev. 1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße – Schillerstraße“ der Stadt Rodgau, Revision 1: Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen nach den Kriterien der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – unter Berücksichtigung der geänderten Gebietsausweisung im Geltungs-bereich sowie der geänderten Entwurfsplanung für die Schillerstraße; Stand 08.04.2025

D Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Kreuzungssituation im Bereich der Schillerstraße und der Hauptstraße in Rodgau-Weiskirchen ist aus verkehrlicher Sicht stark verbesserungswürdig. Neben dem Fehlen einer sicheren Führung des Radverkehrs sind insbesondere die Gehwege entlang der Schillerstraße zu bemängeln. Diese sind im aktuellen Zustand zu schmal ausgebildet und daher nicht richtlinienkonform. Des Weiteren können die hier entlangfahrenden Linienbusse, die Kreuzung nur durch das Befahren des Gehweges überwinden. Durch den Bebauungsplan soll ein richtlinienkonformer Ausbau der erforderlichen Fläche planungsrechtlich gesichert werden.

Geplant ist für die Schillerstraße ein Straßenquerschnitt mit einer Breite von 10,50 m, wobei die Trassierung von der südlichen Grundstücksgrenze aus vorgenommen wird. Dabei erweitert sich die Fahrbahnbreite auf 6,50 m und die Gehwege erhalten jeweils eine Breite von 2,0 Metern. Trotz der voraussichtlichen Verbesserung der Befahrbarkeit für alle beteiligten Verkehrsteilnehmer müssen größere Fahrzeuge wie Busse und Lastzüge weiterhin Rücksicht auf die übrigen Verkehrsteilnehmer nehmen. Auch die Verbreiterung der Gehwege stellt zwar eine deutliche Verbesserung zur derzeitigen Situation dar, liegt mit der geplanten Breite von je 2,0 Metern immer noch unter der Regelbreite mit einem Mindestmaß von 2,50 Metern. Eine weitere Verbreiterung des Straßenquerschnitts lassen die lokalen Gegebenheiten nicht zu.

Der Ausbau des Verkehrsknotenpunktes sowie der Schillerstraße ist von einer Inanspruchnahme angrenzender Grundstücksflächen und einem damit einhergehenden Abbruch bestehender Bausubstanz abhängig, da erst so die erforderliche Breite des Straßenquerschnitts geschaffen werden kann. Aufgrund der Veränderungen der bestehenden Bebauung muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Umsetzung des Vorhabens um einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – handelt. Daher wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Schallschutzgutachten erarbeitet, welches die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens untersucht.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße – Schillerstraße“ besitzt eine Größe von 3.358 m² (0,34 ha) und liegt zentral im Stadtteil Weiskirchen der Stadt Rodgau (siehe Abb. 1). Das Plangebiet ist bislang von Wohnnutzung mit vereinzelnden gewerblichen Nutzungen insbesondere in der Erdgeschosszone geprägt. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Weiskirchen und umfasst die Flurstücke 704/2 (tlw.), 704/1, 512/2, 512/1, 513/2, 516, 517, 518, 519 und 520.

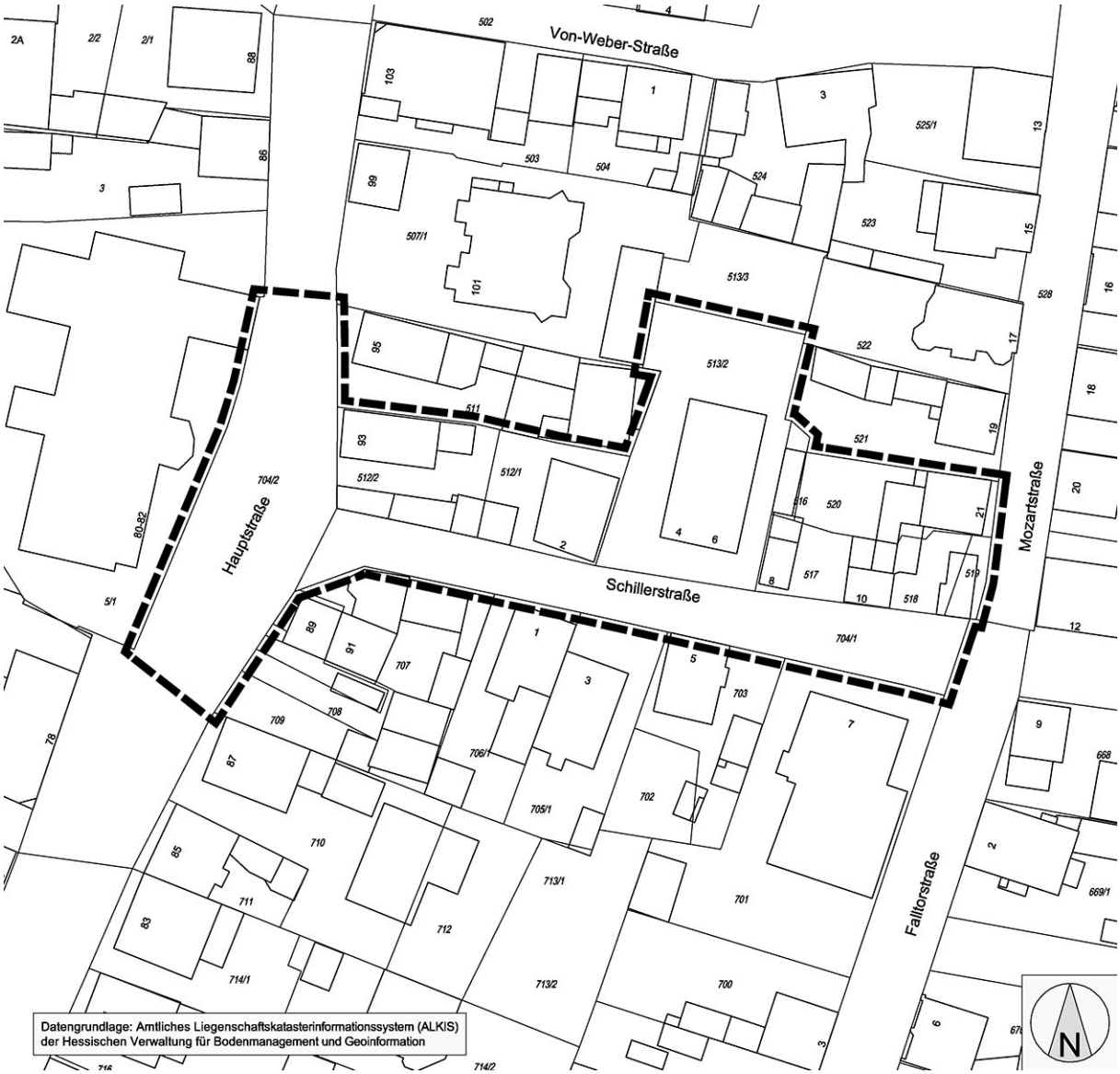


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße – Schillerstraße“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Rodgau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen Vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z.T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot auf. Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten

Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Das Flurstück 512/2 ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gemischte Baufläche, Bestand ausgewiesen (siehe Abb. 2). Der östliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche, Bestand festgesetzt. Die Richtung Osten verlaufende Schillerstraße ist als überörtliche Fahrradroute, Bestand ausgewiesen. Etwa 200 Meter westlich des Plangebietes liegt eine ökologisch bedeutsame Fläche mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Hier befindet sich zudem ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet sowie ein Überschwemmungsgebiet (HQ 100).

Abb. 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiete innerhalb der entlang der Hauptstraße regionalplanerisch ausgewiesenen gemischten Bauflächen entspricht nicht den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sodass der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnung der Stadt Rodgau hat in ihrer Sitzung am 27.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße – Schillerstraße“ gefasst.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan für Maßnahmen der Innentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 3.358 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

5 Gewährleitung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Entsprechend der Geltungsbereichsgröße von lediglich 0,34 ha bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m², so dass gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Vorprüfung des Einzelfalls zulässig ist.

Ungeachtet dessen handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 30 „Hauptstraße - Schillerstraße“ um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ liegt in ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich des Planungsgebietes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Natura 2000-Gebiets können allein aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs und der Entfernung ausgeschlossen werden.

Ebenso wenig ergeben sich Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

Etwa 70 Meter südwestlich des Plangebiets ist der Bebauungsplan Nr. 9, Teil A „Zwischen Hauptstrasse und Rodau“, welcher am 28. März 1972 beschlossen wurde, rechtskräftig (siehe Abb. 3). Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet sowie ein Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit drei, einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1 definiert.

Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, Teil A „Zwischen Hauptstrasse und Rodau“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Verkehrliche Situation

Bei der den Bebauungsplan betreffenden Hauptstraße handelt es sich um die Durchfahrtsstraße Weiskirchens (siehe Abb. 6). Die Straße führt in Richtung Norden aus Rodgau hinaus und verbindet Weiskirchen in Richtung Süden mit den weiteren Stadtteilen Rodgaus. Die Schillerstraße geht von der Hauptstraße ab, verläuft in Richtung Osten und führt hier ebenfalls aus Rodgau hinaus (siehe Abb. 5).

Etwa 850 Meter nördlich des Plangebietes befindet sich die Autobahn A3, welche im Westen Richtung Frankfurt und im Osten Richtung Aschaffenburg verläuft. Die nächstgelegene Bundesstraße befindet sich etwa 400 Meter östlich des Plangebietes. Die B 45 verbindet Rodgau mit den umliegenden Gemeinden.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle „Rodgau-Weiskirchen Kirchplatz“, welche von der Buslinie 40 (Rodgau Weiskirchen Liebigstraße – Rodgau Nieder-Roden Bahnhof) angefahren wird. Die nächste Anbindung an den Bahnverkehr befindet sich etwa 500 Meter westlich des Plangebietes. Der Bahnhof Rodgau-Weiskirchen wird

von der S-Bahnlinie S1 (Wiesbaden Hauptbahnhof – Rödermark-Ober-Roden Bahnhof) angefahren.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr ist der Knotenpunkt Hauptstraße – Schillerstraße derzeit stark verbesserungswürdig (siehe Abb. 4). Zum einen fehlt es an einer sicheren Führung des Radverkehrs. Des Weiteren sind die Gehwege in der Schillerstraße nur sehr schmal ausgebildet und in diesem Zustand nicht richtlinienkonform.

Abb. 4: Knotenunkt Hauptstraße – Schillerstraße *(Quelle: Planergruppe ROB)*

Abb. 5: Westlicher (links) und östlicher (rechts) Teilbereich der Schillerstraße *(Quelle: Planergruppe ROB)*

Abb. 6: Hauptstraße *(Quelle: Planergruppe ROB)*

7.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung ist vor allem durch Wohnnutzung mit vereinzelnden gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen geprägt. Insbesondere entlang der Hauptstraße lassen sich vermehrt gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschosszone finden (siehe Abb. 7). Die Bebauungsstruktur besteht dabei überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Bauten mit Satteldächern (siehe Abb. 8). Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich außerdem die katholische Pfarrkirche St. Petrus (siehe Abb. 7).

Abb. 7: Gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone der Hauptstraße (links) und kath. Pfarrkirche St. Petrus *(Quelle: Planergruppe ROB)*

Abb. 8: Bebauung Schillerstraße (links) und der näheren Umgebung (rechts) *(Quelle: Planergruppe ROB)*

8 Planerische Zielsetzung

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 30 "Hauptstraße – Schillerstraße" wurde eine umfassende Analyse der Verkehrssituation im Plangebiet durchgeführt. Wesentlicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die deutlich verbesserungswürdige Kreuzungssituation innerhalb des Plangebietes. Insbesondere die Sicherheit und Lenkung des Radverkehrs sowie die Breite der Gehwege in der Schillerstraße entsprechen nicht den geltenden Richtlinien. Das Ziel besteht daher darin, die verkehrliche Situation im Bereich des Knotenpunktes Hauptstraße – Schillerstraße insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr zu verbessern. Die Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH IMB Plan, Hanau, wurde mit der Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen beauftragt.

Nach dem vorliegenden Vorentwurf ist ein Straßenquerschnitt mit einer Breite von 10,50 m geplant, wobei die Trassierung von der südlichen Grundstücksgrenze aus vorgenommen wurde (siehe Abb. 9). Dabei erweitert sich die Fahrbahnbreite auf 6,50 m und die Gehwege erhalten jeweils eine Breite von 2,0 Metern. Obwohl die Gehwegbreite damit der Regelbreite gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einem Mindestmaß von 2,50 Metern nahekommt, kann diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vollständig erfüllt werden. Die Regelbreite ist auf den Begegnungsfall zweier Fußgänger bzw. das Nebeneinandergehen von zwei Personen und einen ausreichenden Sicherheitsabstand zur Fahrbahn ausgelegt.

Der Ausbau des Verkehrsknotenpunktes sowie der Schillerstraße ist von einer Inanspruchnahme angrenzender Grundstücksflächen und einem damit einhergehenden Abbruch bestehender Bausubstanz abhängig, da erst so die erforderliche Breite des Straßenquerschnitts geschaffen werden kann.

Eine lineare Weiterführung der östlich der Mozart- und Falltorstraße vorhandenen mittleren Verkehrsachse würde zu einer gegenüber der gewählten Variante größeren Inanspruchnahme der südliche der Schillerstraße gelegenen privaten Grundstücksflächen führen.

Weiterhin handelt es sich bei der an der nördlichen Grundstücksgrenze bestehenden Bausubstanz teilweise um Nebengebäude, teilweise um leerstehende Wohngebäude. Demgegenüber werden die an der südlichen Grundstücksgrenze straßenständig bestehenden Gebäude weitestgehend zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt. Insofern ist es hier geboten einen Eingriff in bestehende Nutzungen durch eine verkehrliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

Trotz der voraussichtlichen Verbesserung der Befahrbarkeit für den motorisierten Verkehr müssen größere Fahrzeuge wie Busse und Lastzüge weiterhin Rücksicht auf die übrigen Verkehrsteilnehmer nehmen, wie anhand der Schleppkurven in Abb. 10 zu sehen ist.

Es ist zudem zu beachten, dass die Planung von dem Abbruch bestehender Bausubstanz abhängig ist, durch die erst die erforderliche Breite des Straßenquerschnitts geschaffen werden kann. Die gelb schraffierten Gebäude in Abb. 9 zeigen die betroffenen Baulichkeiten. Aufgrund der Veränderungen an der bestehenden Bebauung ist des Weiteren davon auszugehen, dass die Umsetzung des Vorhabens als erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – betrachtet werden muss und ein Schallschutzgutachten erforderlich sein wird.

Abb. 9: Geplanter Umbau der Schillerstraße – Vorentwurf *(Quelle: IMB Plan GmbH)*

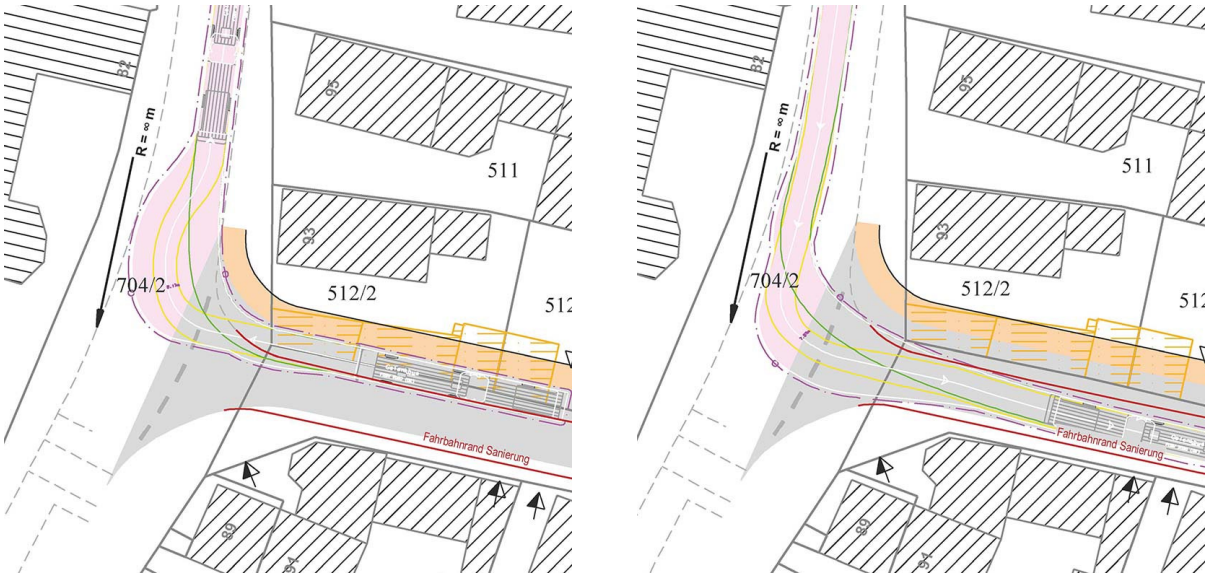


Abb. 10: Schleppkurvennachweis SK-Gelenkbus *(Quelle IMB Plan GmbH)*

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, den richtlinienkonformen Ausbau der Schillerstraße planungsrechtlich zu sichern. Hierzu wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf der Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung der Verkehrsanlagen festgesetzt. Die gegenüber dem Bestand veränderte Flächengeometrie erfordert in diesem Zusammenhang eine aktualisierte Festsetzung der Baugebiete sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Der aktuellen Nutzung entsprechend werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Die festgesetzte Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung ein und entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind entsprechend den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potenziellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die gebietsprägende Bestandsbebauung weist zwei Vollgeschosse auf (s. Kap. 7.2). Das dreigeschossige Gebäude Schillerstraße 4-6 stellt eine gebietsfremde Sonderform dar. Zur Wahrung des innerörtlichen Gebietscharakters wird im Plangebiet die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Die daraus resultierenden Baufenster orientieren sich an der bestehenden Bebauungsstruktur.

9.4 Verkehrsflächen

Die Hauptstraße sowie die Schillerstraße werden der Planveranlassung folgend unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorentwurfsplanung zu den Verkehrsanlagen entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung des Straßenraums erfordert dabei auf der nördlichen Seite der Schillerstraße die Inanspruchnahme angrenzender Grundstücksflächen und einen damit einhergehenden Abbruch bestehender, straßenständiger Bausubstanz.

9.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.5.1 Begrünung und Bepflanzungen

Für den baulich verdichteten innerörtlichen Bereich werden Mindeststandards für eine Begrünung festgesetzt. Für jedes Baugrundstück wird eine Begrünung der nicht überbauten oder für Nebenanlagen befestigten Flächen festgesetzt. Sogenannte „Schottergärten“ sind zu vermeiden. Es wird für jedes Grundstück die Pflanzung eines Laubbaums und eines Mindestanteils heimsicher, standortgerechter Sträucher vorgegeben. Vorhandene und zu erhaltende Gehölze können darauf angerechnet werden. Damit werden in der Ortslage Lebensraumstrukturen für wildlebende Tiere geschaffen bzw. erhalten und ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel bzw. gegen eine Überwärmung geleistet.

Angesichts der städtebaulichen Struktur im alten Ortskern mit vornehmlich Giebeldächern wird auf die Festsetzung von Dachbegrünungen verzichtet. Allerdings wird für Fassaden mit geringem Öffnungsanteil eine entsprechende Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen vorgesehen. Eine Fassadenbegrünung bildet wie die vorstehend beschriebenen Gehölzpflanzen Zusatzstrukturen und Teillebensräume für wildlebende Tiere und vermeidet Überwärmungseffekte.

9.5.2 Artenschutz

Durch eine Bauzeitenregelung und ggf. eine Baufeldkontrolle werden Tötung und Verletzung von nachweislich oder potenziell im Geltungsbereich vorkommenden geschützten Tierarten vermieden. Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen sowie potentielle Abrissarbeiten werden möglichst nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres durchgeführt. Aufgrund der guten Besiedelungsmöglichkeiten der Gebäude im Geltungsbereich ist vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten in jedem Fall eine Kontrolle auf genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere im Rahmen durchzuführen. Bei einem Nachweis werden – in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - Schutzmaßnahmen eingeleitet (Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abrisses bei Vogelfund).

Weiterhin wird eine tierfreundliche Gestaltung der Grundstücke bzw. Grundstücksfreiflächen empfohlen mit beispielsweise künstlichen Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten zur Förderung wildlebender Tiere empfohlen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten wird vorgeschlagen, die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen nach §35 HeNatG zu gestalten. Dies bedeutet ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse zu verwenden. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelunterlegte Schilder sind zu vermeiden. Himmelsstrahler sind unzulässig.

10 Belange des Umweltschutzes

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht verzichtet werden und findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Ungeachtet dessen sind die nachstehenden Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen.

10.1 Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung der Planung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:
Das Planungsgebiet ist bereits überbaut bzw. versiegelt und wird durch eine alte, noch ländlich geprägt und zum Teil leerstehende Wohnbebauung geprägt. Der Freiflächenanteil ist gering und wird durch Einzelbäume in Höfen oder Vorgärten sowie Zierrabatten mit z. T, hohem Steinanteil gekennzeichnet. Als einzelne Laubbäume kommen Vogelkirsche, Birke und Obstsorten außerhalb des Geltungsbereiches vor.

Hinsichtlich möglicher Brutvögel sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner zu erwarten. Dazu zählen Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Haussperling und Mehlschwalbe. An der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung wurden Mehlschwalben-Nester festgestellt. Hinzu kommen einzelne Freibrüter in Bäumen wie Amsel, Singdrossel, Mönchgrasmücke und Ringeltaube, ggf. vorhandene

Nistkästen können von Kohlmeise und Blaumeise genutzt werden. Für einige Fledermausarten bildet der z. T. leestehende Gebäudebestand mit Öffnungen, Spalten und Hohlräumen potenzielle Quartiere. Als gebäudebewohnende Arten sind v. a. Zwergledermaus, Breitflügelfledermaus und Graues Langohr zu nennen. Aufgrund des geringen Freiflächen- und Vegetationsanteils ist das Planungsgebiet allerdings als Jagdrevier von nachrangiger Bedeutung. Weiterhin können anspruchslose Insekten und Wirbellose vorkommen.

Auswirkungsprognose**:**
Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden können ggf. spezifische Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse beseitigt werden. Durch den Bebauungsplan verringert sich die unbebaute Fläche in der Summe nicht wesentlich. Im Grundsatz können bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen vergleichbare oder höherwertige Lebensstätten und Biotopstrukturen wieder hergestellt werden.

Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:
Für das innerstädtische Planungsgebiet macht der Bodenviewer von Hessen keine differenzierten Aussagen (Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung). Die Böden im Geltungsbereich sind ursprünglich aus Terrassensedimenten entstanden. Das Substrat besteht aus 3 bis 8 dm Fließerde (Hauptlage) über Terrassensand (Pleistozän). Bei einer natürlichen Entwicklung wäre als Bodeneinheit eine Braunerde zu erwarten. Durch die im vorliegenden Fall in Folge der Siedlungstätigkeit weitgehenden Überformung, erübrigen sich Aussagen zu Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen oder Bodenart. Eine Bodenfunktionsbewertung wird im Bodenviewer für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht vorgenommen. Als Folge der Siedlungstätigkeit sind die Bodenhaushaltsfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum etc.) auf den überwiegenden Flächen im Planungsgebiet stark überformt.

Auswirkungsprognose:
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine nennenswerte Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades ermöglicht. Das Planungsgebiet ist bereits stark versiegelt, es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen für den Bodenhaushalt.

Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Allgemein zählt das Gebiet zur hydrogeologischen Einheit " Untermainsenke " des Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär, Teileinheit „Hanauer-Seligenstädter Senke“. Diese Einheit weist Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit) auf. Die Gesteinsart ist Sediment bzw. Verfestigung von Lockergestein anzusprechen und der Geochemischer Gesteinstyp wird als silikatisch/karbonatisch eingestuft.

Das Grundwassersystem im Planungsgebiet ist als Porengrundwasserleiter anzusprechen, mit einer mittleren Durchlässigkeit. Die Schutzfunktion der GW-Überdeckung wird als sehr gering eingestuft. Eine relevante Vorbelastung der Grundwasserfunktionen ist im Geltungsbereich durch die Überbauung zu erkennen. Bei den überbauten bis nahezu vollständig versiegelten Flächen ist nicht von einer nennenswerten Grundwasserneubildung auszugehen. Vielmehr werden sämtliche Bauflächen an die Kanalisation angebunden sein. Lediglich auf den einzelnen Gärten und Grünanlagen kann noch eine gewisse Infiltration angenommen werden.

Es ist von grundwasserfernen Standorten, die bei dem angegebenen geologischen Untergrund eine gewisse Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit nahelegen.

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Auswirkungsprognose:
Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen nicht nennenswert erhöht, was angesichts der Vorbelastungen und geringen Bedeutung des Planungsgebiets für den Wasserhaushalt jedoch als unerheblich zu bewerten ist. Durch Rückhalt, Speicherung des Dachflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser können die Funktionen des Wasserhaushalts gewährleistet oder ggf. aufgewertet werden.

Klima / Luft

Bestandsanalyse:
Das Klima in Rodgau (ca. 125 m ü. NN) gilt als gemäßigt und warm. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 10.6 °C. Über ein Jahr verteilt, summieren sich die Niederschläge zu 829 mm auf. Im April beträgt die Niederschlagsmenge 56 mm. Der Monat ist damit der niederschlagsärmste des ganzen Jahres. Im Dezember ist mit dem meisten Niederschlag (durchschnittlich 87 mm) im Jahr zu rechnen. Mit 19.8 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar ist die durchschnittliche Temperatur mit 1.8 °C die niedrigste des ganzen Jahres. Für das Bioklima liegt dennoch keine Belastungssituation vor. Die Wärmebelastung wird als schwach bewertet.

Rodgau Weiskirchen ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern, welche als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete dienen und im räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen. Stark überbaute Gebiete fördern die Entstehung von Überwärmungsinseln. Der Geltungsbereich stellt hier einen kleinen Teilbereich dar. Die wenigen Gehölze und Freiflächen von Gärten m Planungsgebiet selbst haben nur eine nachrangige, kleinräumige lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkungsprognose:
Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortslage nicht nennenswert. Durch die Vorbelastung des Gebietes aufgrund vorhandener Bebauung und Versiegelung sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen. Mit einer stärkeren Durchgrünung des zukünftigen Gebiets (z. B, durch Fassadenbegrünung, gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Baum- und Strauchpflanzungen) kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:

Bestandsanalyse:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch seine bebaute innerörtliche Lage aus.

Der westliche Abschnitt der Schillerstraße mit dem Kreuzungsbereich Hauptstraße wird teils durch eine modernisierte mehrgeschossige Wohnbebauung und teils durch eine ländlich-historische Fachwerk-Bebauung mit kleinteiligen Nebengebäuden geprägt. Die Gebäude stehen zum Teil leer und befinden sich in einem schlechten Zustand. Einzelne Höfe und Freiflächen bieten in begrenztem Umfang nutzbare Erholungsräume im privaten Wohn- oder Arbeitsumfeld. Auf der gegenüberliegenden Seite des Kreuzungsbereiches befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Petrus mit umgebenden Freiflächen als Anziehungs- und Mittelpunkt. Das Planungsgebiet wird von einer stärker befahrenen innerörtlichen Haupterschließungsstraße (Hauptstraße) tangiert.

Auswirkungsprognose:
Mit dem Bebauungsplan soll in erster Linie die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich Schillerstraße / Hauptstraße verbessert werden. Hierfür werden ggf. Eingriffe in den gebäudebestand erforderlich. Die Bebauungsstruktur wird jedoch im Wesentlichen beibehalten. Es wird eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in engem Rahmen ermöglicht, die sich an der umliegenden Siedungsstruktur orientiert. Der Bebauungsplan trifft hierzu verbindliche Regelungen. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet kann sich durch Neu- und Umbauten bei einer ansprechenden Architektur positiv verändern. Dazu tragen auch Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung bzw. Begrünung der Freiflächen bei. Die private Erholungsfunktion kann ebenfalls bei einer entsprechenden Freiraumqualität optimiert werden.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Planungsraum und seinem Umfeld liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher ausgeschlossen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ liegt in ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich des Planraumes

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der verkehrlichen Optimierung und städtebaulichen Anpassung der innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für Misch- und Wohngebiete wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Im näheren Umfeld sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, bekannt.

Weder derzeit noch künftig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Betriebe ansässig oder zugelassen, die unter die Störfall-Verordnung gemäß Bundesimmissionsschutzrecht (12. BImSchV) fallen und die von einer besonderen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen gekennzeichnet wären. Der Bebauungsplan setzt Misch- und Wohngebiete fest, in denen ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind. Störanfällige Betriebe oder solche, die in größerem Umfang mit gefährlichen Stoffen umgehen, können hierdurch ausgeschlossen werden. Als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme. Ein erhöhtes Risiko verkehrsbedingter Stör- oder Unfälle ist demnach nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die katholische Pfarrkirche St. Petrus im auf der gegenüberliegenden Seite des Kreuzungsbereiches Hauptstraße / Schillerstraße steht unter Denkmalschutz, befindet sich aber außerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtlich relevant können allenfalls die Veränderungen des Straßenverkehrs hinsichtlich der Lärmentwicklung sein. Hierzu wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die neu entstehenden und bereits vorhandenen Dächer eignen sich ggf. für die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Solarpanelen oder thermische Kollektoren. Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise.

Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Boden und der Grundwasserneubildung wider. Vielfältige Standorte einerseits oder mangelnde Flächen für Vegetation andererseits, bestimmen das Artenspektrum und die Lebensraumqualität der Fauna. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Gewährleistung einer verkehrlichen Neuordnung für einen bestehenden innerörtlichen Siedlungsbereich. Insofern berücksichtigt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

11 Artenschutz

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europäische Brutvögel, jagende und potenziell gebäudebewohnende Fledermäuse) zu erwarten. Außerdem ist innerhalb der Freiflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Brutvorkommen einzelner Vogelarten der Grünflächen und Gärten nicht auszuschließen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle und Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden) können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.[2]

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.

- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)kann für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden bzw. bleibt die ökologische Funktion der von Eingriffen betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

12 Immissionsschutz

Durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im April 2025 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärmimmissionen erstellt[3]. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

12.1 Aufgabenstellung und Situationsbeschreibung

„[…] Der Ausbau des Verkehrsknotenpunktes sowie der Schillerstraße ist von einer Inanspruchnahme angrenzender Grundstücksflächen und einem damit einhergehenden Abbruch bestehender Bausubstanz abhängig, da erst so die erforderliche Breite des Straßenquerschnitts geschaffen werden kann. Auch aufgrund der Veränderungen der bestehenden Bebauung muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Umsetzung des Vorhabens um einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – handelt.

Daher wurde die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Erstellung eines Schallschutzgutachten beauftragt, in welchem die die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens nach den Kriterien der 16. BImSchV untersucht und beurteilt werden sollten. Insbesondere sollte hier festgestellt werden, ob der sog. erhebliche bauliche Eingriff eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV verursacht und im Falle einer Überschreitung der Grenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV Anspruch auf passiven Schallschutz im Bereich der schutzbedürftigen Bestandsbebauung hervorruft.

Gegenüber den ursprünglichen Planungen entsprechend dem Entwurfsstand vom 19.04.2024, welche im Gutachten Nr. T 6265 vom 19.07.2024 untersucht wurde, sieht der neue Entwurfsstand vom 30.01.2025 einen geänderten Geltungsbereich vor. Weiter wurde im Bereich der Schillerstraße/Einmündung Mozartstraße die Entwurfsplanung für den

[2] NATURPROFIL - PLANUNG UND BERATUNG, Friedberg: Stadt Rodgau, Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße / Schillerstraße“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG; Stand Februar 2025

[3] TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH, Frankfurt am Main: Gutachten Nr. T 6265-Rev. 1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße – Schillerstraße“ der Stadt Rodgau, Revision 1: Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen nach den Kriterien der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – unter Berücksichtigung der geänderten Gebietsausweisung im Geltungsbereich sowie der geänderten Entwurfsplanung für die Schillerstraße; Stand 08.04.2025

Straßenausbau dahingehend geändert, dass nun das Eckgebäude auf dem Flurstück 519 und Teile des Gebäudes auf dem Flurstück 518 abgerissen werden müssen. Die Bebauung südlich der Schillerstraße, bei welcher auf der Grundlage der Realnutzung weiter von der Gebietseinstufung Mischgebiet nach § 6 der BauNVO ausgegangen werden kann, wurde nun aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nördlich der Schillerstraße ist nun einschließlich des Gebäudes Hauptstraße Nr. 93 die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO vorgesehen.

In der vorliegenden Revision 1 des Gutachtens Nr. T 6265 werden die Ergebnisse unter Berücksichtigung der vorgelegten Planänderungen vorgestellt.“

Immissionsort, Fassadenrichtung, Geschoss und Gebietsausweisung			Grenzwert nach § 2 der 16. BImSchV		Beurteilungspegel L_r in dB(A) Istzustand		Beurteilungspegel L_r in dB(A) Planzustand		Differenz in dB Plan- zu Istzustand		Wesentliche Änderung nach 16. BImSchV tags /nachts	Grenzwert der 16. BImSchV überschritten tags / nachts	Anspruch auf Schallschutz tags / nachts
			tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts			
Immissionsorte nördlich der Schillerstraße													
IP1 Hauptstr. 93	W- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	63,1	53,7	63,2	53,8	0,0	0,0	nein / nein	ja / ja	nein / nein
IP1 Hauptstr. 93	W- Fass. 1. OG	Wohngebiet	59	49	62,7	53,2	62,7	53,3	0,0	0,0	nein / nein	ja / ja	nein / nein
IP2 Hauptstr. 93	S- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	58,9	49,0	60,7	50,1	1,8	1,1	nein / nein	ja / ja	nein / nein
IP3 Hauptstr. 93	S- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	56,4	46,8	59,7	48,7	3,4	1,9	ja / nein	ja / nein	ja / nein
IP3 Hauptstr. 93	S- Fass. 1. OG	Wohngebiet	59	49	57,0	47,0	59,6	48,5	2,6	1,5	ja / nein	ja / nein	ja / nein
IP4 Hauptstr. 93	S- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	54,0	44,4	59,1	47,9	5,1	3,5	ja / ja	nein / nein	nein / nein
IP4 Hauptstr. 93	S- Fass. 1. OG	Wohngebiet	59	49	55,2	45,3	59,0	47,8	3,8	2,5	ja / ja	nein / nein	nein / nein
IP5 Hauptstr. 93 HH	S- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	46,7	36,3	56,7	45,1	10,0	8,8	ja / ja	nein / nein	nein / nein
IP6 Schillerstr. 4-6	S- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	58,6	46,8	58,6	46,8	0,0	0,0	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP6 Schillerstr. 4-6	S- Fass. 1. OG	Wohngebiet	59	49	58,2	46,4	58,0	46,3	-0,2	-0,1	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP6 Schillerstr. 4-6	S- Fass. 2. OG	Wohngebiet	59	49	57,3	45,5	57,2	45,5	-0,1	0,0	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP6 Schillerstr. 4-6	S- Fass. 3.OG	Wohngebiet	59	49	56,7	44,9	56,5	44,9	-0,2	0,0	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP7 Schillerstr. 10 HH	S- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	57,9	46,1	58,6	46,8	0,7	0,7	nein / nein	nein / nein	nein / nein
Immissionsorte nördlich der Schillerstraße													
IP8 Schillerstr. 7	N- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	57,2	45,4	56,5	44,7	-0,7	-0,6	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP8 Schillerstr. 7	N- Fass. 1. OG	Wohngebiet	59	49	56,7	44,9	56,0	44,2	-0,7	-0,6	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP8 Schillerstr. 7	N- Fass. 2. OG	Wohngebiet	59	49	56,0	44,2	55,2	43,5	-0,7	-0,7	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP9 Schillerstr. 5	N- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	61,2	49,4	59,7	47,9	-1,5	-1,4	nein / nein	ja / nein	nein / nein
IP9 Schillerstr. 5	N- Fass. 1. OG	Wohngebiet	59	49	59,6	47,7	58,5	46,8	-1,1	-1,0	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP10 Schillerstr. 3	N- Fass. EG	Wohngebiet	59	49	57,1	45,3	55,7	44,0	-1,4	-1,3	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP10 Schillerstr. 3	N- Fass. 1. OG	Wohngebiet	59	49	56,9	45,1	55,6	44,0	-1,3	-1,2	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP10 Schillerstr. 3	N- Fass. 2. OG	Wohngebiet	59	49	56,4	44,6	55,3	43,7	-1,1	-0,9	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP11 Schillerstr. 1	N- Fass. EG	Mischgebiet	59	49	60,6	48,8	58,9	47,2	-1,7	-1,6	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP11 Schillerstr. 1	N- Fass. 1. OG	Mischgebiet	64	54	59,6	47,9	58,2	46,7	-1,4	-1,2	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP12 Hauptstr. 91	N- Fass. EG	Mischgebiet	64	54	62,4	50,7	60,4	48,9	-2,0	-1,8	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP12 Hauptstr. 91	N- Fass. 1. OG	Mischgebiet	64	54	61,1	49,5	59,7	48,4	-1,4	-1,1	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP13 Hauptstr. 91	N- Fass. EG	Mischgebiet	64	54	63,0	51,5	61,3	50,1	-1,8	-1,4	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP13 Hauptstr. 91	N- Fass. 1. OG	Mischgebiet	64	54	61,6	50,3	60,5	49,6	-1,1	-0,7	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP14 Hauptstr. 91	NNW- Fass. EG	Mischgebiet	64	54	62,4	51,3	61,2	50,5	-1,2	-0,9	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP15 Hauptstr. 91	W- Fass. EG	Mischgebiet	64	54	60,8	50,3	60,3	50,0	-0,5	-0,3	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP15 Hauptstr. 91	W- Fass. 1. OG	Mischgebiet	64	54	60,7	50,4	60,4	50,3	-0,3	-0,2	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP16 Hauptstr. 89	NNO- Fass. EG	Mischgebiet	64	54	59,8	49,3	59,3	49,0	-0,5	-0,3	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP16 Hauptstr. 89	NNO- Fass. 1. OG	Mischgebiet	64	54	60,0	49,6	59,6	49,4	-0,3	-0,2	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP17 Hauptstr. 89	W- Fass. EG	Mischgebiet	64	54	60,4	49,6	60,3	49,4	-0,1	-0,1	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP17 Hauptstr. 89	W- Fass. 1. OG	Mischgebiet	64	54	60,6	49,8	60,4	49,7	-0,1	-0,2	nein / nein	nein / nein	nein / nein
IP17 Hauptstr. 89	W- Fass. 2. OG	Mischgebiet	64	54	60,4	49,8	60,3	49,7	-0,1	-0,1	nein / nein	nein / nein	nein / nein

* Angaben zur Gebietsausweisung lt. FNP

Tab. 1: Berechnungsergebnisse *(Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH)*

12.2 Diskussion der Ergebnisse und Anmerkungen

„Entsprechend der in Tabelle 1 [d. Gutachtens, Anm. d. Verf.] aufgeführten Berechnungsergebnissen werden entlang der Westfassade des Bestandsgebäudes ***Hauptstraße Nr. 93 mit dem Immissionsort IP1*** *mit einem Beurteilungspegel von max. 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts die insgesamt höchsten Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm verursacht und die Grenzwerte für die Gebietsausweisung Wohngebiet von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts jeweils um 5 dB(A) überschritten. Durch den erheblichen*

baulich Eingriff wird hier jedoch lediglich eine Zunahme der Verkehrslärmimmissionen um max. 0,1 dB(A) und keine Erhöhung auf 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht verursacht, womit der erhebliche bauliche Eingriff keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV darstellt. Im westlichen Bereich der Südfassade des Bestandsgebäudes ***Hauptstraße Nr. 93 mit dem Immissionsort IP2*** *werden zwar ebenfalls die o. g. Grenzwerte um 2 dB(A) tagsüber und 1 dB(A) nachts überschritten, jedoch durch den erhebliche bauliche Eingriff ebenfalls keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV hervorgerufen. Anspruch auf baulichen Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV besteht an den Immissionsorten IP1 und IP2 demnach nicht.*

Im mittleren Bereich der Südfassade des Bestandsgebäudes ***Hauptstraße Nr. 93 mit dem Immissionsort IP3*** *wird durch den erheblichen baulichen Eingriff tagsüber eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV hervorgerufen und gleichzeitig der Grenzwert tagsüber geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Nachts hingegen wird der Grenzwert eingehalten. In diesem Bereich besteht somit der Anspruch auf baulichen Schallschutz im Sinne der 24. BImSchV, insofern die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile die Vorgaben der 24. BImSchV nicht erfüllt. Dies wäre in diesem Bereich entsprechend durch eine Bestandsaufnahme nachzuweisen.*

An den ***Bestandsgebäuden Schillerstraße Nr. 4 – 6 sowie dem restlichen Gebäudeteil Schillerstraße Nr. 10 (siehe IP6 und IP7)*** *nördlich der Schillerstraße werden durch den baulichen Eingriff lediglich Pegeländerungen um max. 0,7 dB(A) hervorgerufen. Nach den Kriterien der 16. BImSchV wird durch den erheblichen baulichen Eingriff hier keine wesentliche Änderung und somit* ***kein Anspruch*** *auf Schallschutzmaßnahmen hervorgerufen.*

An den betrachteten Bestandsgebäuden südlich der Schillerstraße (siehe IP8 – IP17) *werden auf Grund der Verschiebung der Straßenachse in Verbindung mit einer teilweisen Änderung der Reflexionsverhältnisse durch den erheblichen baulichen Eingriff die Beurteilungspegel reduziert. Nach den Kriterien der 16. BImSchV wird durch den erheblichen baulichen Eingriff hier keine wesentliche Änderung und somit* ***kein Anspruch*** *auf Schallschutzmaßnahmen hervorgerufen.*

Hinsichtlich des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm von Gebäuden, welche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 30 neu errichtet bzw. genehmigungspflichtig baulich geändert werden, *wird auf die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) (Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2023/1) hingewiesen. Zur Erfüllung der schalltechnischen Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus* ***Abschnitt A 5.2 der MVV TB*** *und somit die* ***DIN 4109-1:2018-01*** *zu beachten. Nach* ***Anlage A 5.2/2*** *ist der schalltechnische Nachweis nach* ***DIN 4109-2:2018-01*** *in Verbindung mit DIN 4109-31:2016-07, DIN 4109-32:2016-07, DIN 4109-33:2016-07, DIN 4109-34:2016-07, DIN 4109-35:2016-07 und DIN 4109-36:2016-07 zu führen. Diese Regularien beschreiben die gesetzlichen* ***Mindestanforderungen*** *an den baulichen Schallschutz und bedürfen keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Bei der vorliegenden Verkehrslärmbelastung wird dennoch empfohlen, in der Begründung des Bebauungsplan auf das Erfordernis eines Schallschutznachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinzuweisen. Die Berechnung der dazu erforderlichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ können mit dem Verweis auf die in der DIN 4109-2:2018-01 beschriebenen Berechnungsmodalitäten auf der Grundlage des hier vorliegenden Gutachtens Nr. T 6265 Rev. 1 vorgenommen werden.“ […]*

13 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Weiskirchen der Stadt Rodgau und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen.

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist nach Auskunft der Stadtwerke Rodgau vom 22.01.2025 gesichert.

Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln; die Differenzierung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO fest. Da eine Grundflächenzahl nicht festgesetzt wird, gilt als Orientierungswert gem. § 17 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4. Bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung ist somit eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 erreichbar. Gem. Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W 405 beträgt der Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Leitungsnetz somit 96 m³/h und ist über eine Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzustellen.

13.2 Abwasserentsorgung

Der Einleitung von häuslichem Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation steht aus Sicht der Stadt Rodgau nichts entgegen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind mindestens bei den Flächen, die neu versiegelt werden, die Hinweise C4 „Verwertung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Wenn weder Versickerung noch Ableitung in ein Gewässer möglich sind, wird der gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal zugestimmt.

Die Einleitmenge wird auf 10 l/(s*ha) bezogen auf die Grundstücksfläche beschränkt.

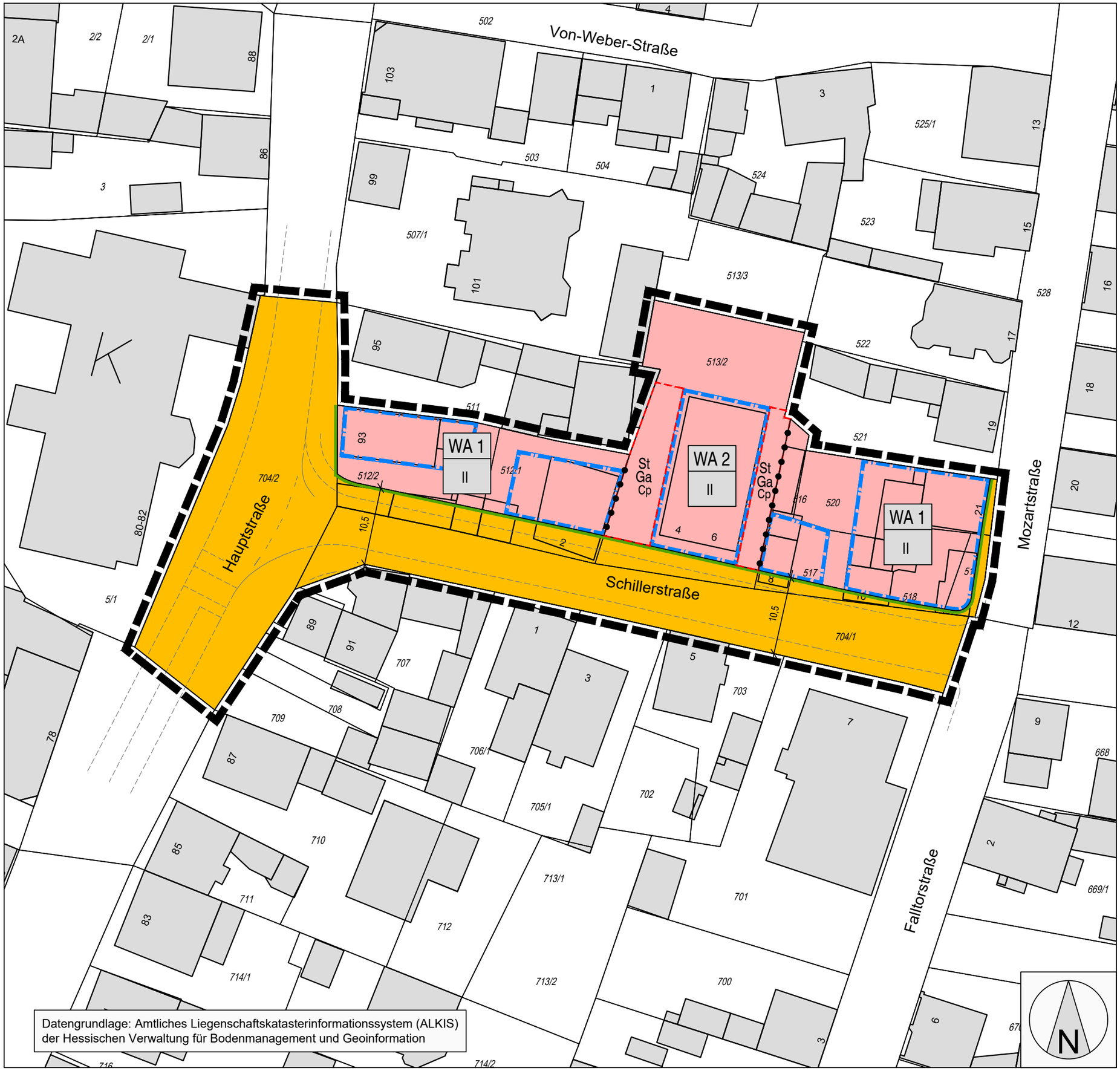
E Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Weiskirchen Nr. 30 „Hauptstraße – Schillerstraße“ 11
Abb. 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 12
Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, Teil A „Zwischen Hauptstrasse und Rodau“ 14
Abb. 4: Knotenunkt Hauptstraße – Schillerstraße *(Quelle: Planergruppe ROB)* 15
Abb. 5: Westlicher (links) und östlicher (rechts) Teilbereich der Schillerstraße *(Quelle: Planergruppe ROB)* 16
Abb. 6: Hauptstraße *(Quelle: Planergruppe ROB)* 16
Abb. 7: Gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone der Hauptstraße (links) und kath. Pfarrkirche St. Petrus *(Quelle: Planergruppe ROB)* 17
Abb. 8: Bebauung Schillerstraße (links) und der näheren Umgebung (rechts) *(Quelle: Planergruppe ROB)* 17
Abb. 9: Geplanter Umbau der Schillerstraße – Vorentwurf, Variante 2a *(Quelle: IMB Plan GmbH)* 19
Abb. 10: Schleppkurvennachweis SK-Gelenkbus *(Quelle IMB Plan GmbH)* 19

2 Tabellen

Tab. 1: Berechnungsergebnisse *(Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH)* 27



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

Füllschena der Nutzungsschablone

WA 1 / II

Art der baulichen Nutzung

Anzahl der zul. Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Cp — Carports

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

Stadt Rodgau
Bebauungsplan Weiskirchen Nr. 30
"Hauptstraße - Schillerstraße"

Bearbeiter:	Rü/Te		
Plannr.:	2340_E	Maßstab:	1:500
Datum:	15.04.2025	Format	DIN A3

Entwurf